

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## HSIN CHONG GROUP HOLDINGS LIMITED

### 新昌集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

**1億美元於2017年到期之6厘可換股債券**

(股份代號：5579)

**3億美元於2018年到期之8.75厘優先票據**

(股份代號：5513)

**1.5億美元於2019年到期之8.50厘優先票據**

(股份代號：5607)

### 截至2016年12月31日止財政年度之 全年業績公告

Hsin Chong Group Holdings Limited (新昌集團控股有限公司) (「本公司」或「新昌」) 董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2016年12月31日止財政年度之經審核綜合全年業績。

#### A. 業務回顧及前景

##### 1. 財務回顧

(港幣百萬元)

	2016年	2015年	變動	
			金額	%
收益	9,823	12,585	-2,762	-22%
收益—不包括NSC <sup>#</sup>	9,379	9,623	-244	-3%
毛利	456	435	21	+5%
毛利率	4.6%	3.5%	1.1%	
毛利率—不包括NSC <sup>#</sup>	4.9%	4.5%	0.4%	
投資物業公允值之(虧損)/收益	(884)	191	-1,075	-563%
發展中物業減值撥備	(1,924)	-	-1,924	不適用
議價收購收益	-	2,321	-2,321	-100%
EBITDA	(4,040)	2,706	-6,746	-249%
融資成本淨額	(142)	(116)	-26	-22%
股東應佔(虧損)/溢利	(2,734)	2,446	-5,180	-212%
每股基本(虧損)/盈利(港幣仙)	(48.9)	46.4	-95.3	-205%
中期股息(港幣仙)	-	1.0	-1.0	-100%
末期股息(港幣仙)	-	-	不適用	不適用

附註：

<sup>#</sup> 「NSC」—澳門銀河娛樂渡假村第二期項目的指定分判商工程

## 2. 業務回顧

作為區內的綜合建造及物業集團，新昌藉著建立一間具發展潛力的物業公司，尋求實現其業務組合的策略轉型。在我們期待物業業務為本集團帶來重大收益貢獻之同時，本集團之建造業務的盈利能力維持不變。

(港幣百萬元)	2016年	2015年	變動	
			金額	%
<b>收益</b>				
建造—不包括NSC	9,314	9,552	-238	-2%
物業發展及投資	65	71	-6	-8%
	<b>9,379</b>	9,623	-244	-3%
建造—NSC	444	2,962	-2,518	-85%
	<b>9,823</b>	12,585	-2,762	-22%
已終止經營業務 (附註一)	2,163	2,434	-271	-11%
	<b>11,986</b>	15,019	-3,033	-20%
<b>毛利</b>				
建造	436	419	17	+4%
物業發展及投資	20	16	4	+25%
	<b>456</b>	435	21	+5%
已終止經營業務 (附註一)	149	186	-37	-20%
	<b>605</b>	621	-16	-3%
<b>EBITDA</b>				
建造	315	275	40	+15%
物業發展及投資 (附註二)	(4,238)	2,592	-6,830	-264%
企業營運費用及其他	(117)	(161)	44	27%
	<b>(4,040)</b>	2,706	-6,746	-249%
已終止經營業務 (附註一)	48	84	-36	-43%
	<b>(3,992)</b>	2,790	-6,782	-243%
<b>毛利率 (不包括NSC)</b>				
建造	4.7%	4.4%		
物業發展及投資	30.8%	22.5%		

附註：

- 一 已終止經營業務是指室內裝飾及特殊項目以及物業及設施管理業務，由於新昌管理集團有限公司已出售，該公司於2016年11月21日不再是本集團的附屬公司。
- 二 於2016年，此部門包括港幣19.24億元之發展中物業減值撥備，以及港幣8.84億元之投資物業公允值虧損。於2015年，此部門包括收購物業而產生之議價收購收益港幣23.21億元。

## 2.1 建造業務回顧

於2016年，建造業務獲得合共港幣58億元（2015年：港幣149億元）新訂單，包括以下主要合約：

- (i) 香港海洋公園萬豪酒店的主要合約工程；
- (ii) 啟德協調道105號東九龍總區總部及行動基地暨牛頭角分區警署大樓設計及建築項目；
- (iii) 東涌市地段2號及11號的擬建發展項目承包一項空氣調節系統安裝工程；
- (iv) 頌富廣場（北翼）優化改善項目；
- (v) 彌街8號九龍企業有限公司大廈改建及加建工程；及
- (vi) 余仁生一元朗工業邨中藥廠的主要發展項目。

承着我們的建造業務於香港及澳門的堅實基礎，我們的建造管理服務（「建造管理服務」）部門取得一份建造一座由泰文隆集團及新建業集團發展之500米（133層）雙子大廈的建造管理服務合約。完工後，該幢樓宇將成為柬埔寨的最高樓宇，並躋身世界最高樓宇之一。

截至2016年12月31日，手頭未完成合約額（不包括NSC）超過港幣120億元。於所有手頭合約中，64%來自公營機構及港鐵公司，包括：

- (i) 政府及公營機構：西九文化區的M+博物館主工程合約、東九龍總區總部及行動基地暨牛頭角分區警署大樓設計及建築項目、土木工程拓展署及渠務署；
- (ii) 香港房屋委員會：位於東涌的1個公營房屋項目；
- (iii) 港鐵公司：康城路高架路橋及行人天橋工程、廣深港高鐵西九龍總站（南）與宋王臺及土瓜灣鐵路站及隧道的沙中線合約。

其他36%乃來自私營客戶，該等客戶中的大多數是知名物業發展商，例如：嘉里建設、新世界集團、太古物業、麗新集團，以及澳門博彩業營辦商，例如：威尼斯人、銀河及澳博。

於本年度，本集團之核心建造業務（不包括已終止業務）錄得收益（不包括NSC）港幣93億元（2015年：港幣96億元）及毛利港幣436,000,000元（2015年：港幣419,000,000元）。本年度之收益較上一年度減少2%及毛利增加5%，我們的毛利率提升0.3個百分點至4.7%

## **2.2 物業及設施管理以及室內裝飾及特殊項目業務**

物業及設施管理以及室內裝飾及特殊項目業務已於2016年11月出售及本集團錄得港幣185,900,000元之收益。

## **2.3 物業發展及投資業務回顧**

### **物業組合**

#### **供投資及／或出售的已落成物業**

##### **(i) 北京新年華購物中心**

該物業為一個商業發展項目，由地上15層及3層地庫組成。購物商場及停車場佔據9層物業（由地庫第3層至地上第6層），總建築面積（「建築面積」）達55,798平方米（「平方米」）。公寓則位於該物業第7層至第15層。於2016年12月31日，可供出售或租賃建築面積約為12,115平方米。

於2016年12月31日，購物商場的出租率超過90%。自收購以來，此物業收益一直在改善。年內新年華購物中心提供穩定租金及相關收入。

##### **(ii) 熹陽電腦城（天晟明苑商業部分）**

該物業（包括商業物業及擁有約325個停車位的停車場）的總建築面積為26,306平方米。

## 發展中物業

### (i) 佛山星悅南岸

佛山星悅南岸項目位於佛山市三水區蘆苞鎮獨樹崗村「九十九崗」，項目東臨廣州市中心區40公里，南鄰港澳。項目周邊擁有完善的立體交通網絡，只需兩小時便能到達珠三角經濟圈包括廣州、深圳、珠海、東莞、中山、雲浮、肇慶、惠州、清遠、江門等主要城市。項目擁有三橫兩縱的道路系統，其中現有道路包括高爾夫大道、大南一級公路及蘆湖路，可直通三水城區、廣州、肇慶和清遠，即將修建的珠三洲外環高速公路在蘆苞鎮的出入口距離項目只有5分鐘車程。此外，即將修建的塘西線公路計劃路線位於項目東側，距離只有一分鐘車程。

佛山新昌小鎮為一個混合用途發展項目，總建築面積約為1,900,000平方米。項目定位為廣佛地區首家休閒購物度假小鎮，規劃了溫泉娛樂城、高爾夫球場、房車露營地、奧特萊斯購物廣場等13大特色業務。

一期包括建築面積約為95,300平方米的現有已完工零售商場。於2016年12月31日，該零售商場的約50%室內可出租面積已承諾作以下用途：(i)119個單位的約27,000平方米的可出租面積已與合共代表113個品牌的租戶簽訂協議；及(ii)9個單位的約11,000平方米將由本集團經營為商店及兩間餐飲商鋪。於年結日後，本集團亦正與另外43個品牌的潛在租戶就72個單位（總室內可出租面積為約15,000平方米）進行磋商。

住宅發展計畫採用「新效區生活概念」，宣導高品質的生活。一期包括總建築面積約為204,400平方米的低密度住宅單位及酒店式公寓，其中約24,000平方米的低密度住宅物業已完工。住宅物業將在零售商場分階段開張及授出銷售許可後推出市場發售。

*(ii) 泰安商業發展項目*

項目位於山東省泰安市南部新城—泰安國家高新技術產業開發區內。項目北距濟南市70公里，距離泰安市中心城區東嶽大街約12公里，距離泰山登山口14公里。該項目包括總建築面積為274,977平方米的商業物業。項目定位為將傳統商業與旅遊元素結合，形成具有旅遊、休閒特性的複合型商業綜合體。以旅遊休閒功能主導，基於泛旅遊產業綜合發展的構架，融合遊樂、休閒、運動、餐飲、零售等多種功能在內的配套型設施。於本公告日期，有34棟總建築面積為100,360平方米的兩層商業零售商場正在興建中。

*(iii) 天津商業發展項目*

天津項目位於濱海新區中心商務區的起步區—響螺灣商務區的起點，地理位置優越。項目周邊多為辦公樓，該項目的發展能為周邊社區居民帶來一個綜合休閒、餐飲、商業及娛樂的生活中心。項目包括一幅已遞交發展批准可用於商業及辦公用途的土地，建築面積約為328,100平方米。

*(iv) 鐵嶺星悅南岸*

鐵嶺星悅南岸位於鐵嶺新城凡河南岸，北距鐵嶺老城區8公里，南距瀋陽市區30餘公里。星悅南岸項目包含零售、娛樂、觀光旅遊、酒店、國際學校、水上樂園、住宅、辦公樓及會展設施等。項目佔地面積達180公頃，總建築面積約為300萬平方米，其中約200萬平方米及約100萬平方米分別作住宅用途及商業及其他用途。

住宅發展項目1期包括16棟高層住宅及22棟低層住宅，總可售面積為225,000平方米。於完工後將有合共2,100個單位可供銷售，每個單位面積介乎40至213平方米，每個單位平均為107平方米。住宅物業將配合分階段開幕的購物村及水上樂園推出市場發售。

星悅南岸的第一期商業發展包括展覽中心、宴會廳、會所、商場及構成悅南岸精彩體驗的重要一環的水上樂園。其將成為中國東北地區首個全年營運水上娛樂設施。第一期商業發展的總建築面積約為185,900平方米。

## 展望

### 建造業務

新昌持續實施策略性轉型以拓展其業務組合，並有選擇地進行海外擴充。管理層的首要目標為建立一個技術超卓及多業務組合的建造集團長期為我們的股東（「股東」）創造可持續的財務回報。

我們已鞏固並將持續鞏固我們於香港的市場地位及業務基礎，參與政府的基建及建造計劃。我們將保持追求卓越的傳統，為高端私營界別客戶提供符合其高預期的服務。我們已成為澳門基建發展的主要參與者，並有意進一步參與其中及獲得更多新合約。

鑒於香港的房屋供應（包括公營房屋、居者有其屋計劃及私營房屋）於自2016年開始的未來10年將達致460,000個單位，其中280,000個單位為公營房屋，本公司未來十年於建造行業的業務量得以保證。在我們的CMS團隊成功擴充至橫琴以及塞班島及柬埔寨等海外地區後，新昌作為一個於業內具備良好往績的擁有悠久歷史的市場參與者，將進一步鞏固其於香港的品牌及市場份額並為股東及持份者創造價值。

### 中國物業業務

為提升我們的財務狀況以滿足短期到期債務，本集團正對其中國物業組合進行整體檢討並將對該等物業於2017年的發展採納審慎方法。

就北京及廣州的已發展物業而言，本集團正積極物色買家並已成功訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）出售該等物業，我們自信能夠以合理價格出售該等物業並在償還由該等物業作抵押的債務後為本集團帶來可觀現金流量。

就佛山星悅南岸而言，我們預期商場將於2017年6月30日前試業，並將於2017年第三季度全面投入營運。住宅銷售將於商場開幕後推出。於本公告日期，24,000平方米的低密度住宅物業已大致完工。鑑於國家政府推行「去庫存政策」，作出放寬房貸限制、調減交易徵稅及鼓勵公積金貸款等措施，預期我們的佛山物業將受惠於國家政府的相關政策。

就鐵嶺及天津的發展中物業而言，本集團正在積極尋求與知名物業發展商聯手發展及／或有潛力的投資者投資於該等物業。

鑑於產生資金的多種來源及來自建議出售資產的所得款項，我們認為本集團的資產負債比率及盈利能力將於2017年年底獲得提升。

### **國際基建業務—一帶一路計劃**

新昌與乍得共和國於2016年7月18日簽署的諒解備忘錄將雙方合作地平線延伸。於2016年11月初，乍得共和國國民議會主席Haroun Kabadi博士率領7名乍得部長訪問香港。在港期間，Kabadi博士與新昌詳細討論了乍得的基建項目，亦和潛在的融資銀行舉行會議。乍得代表團訪問了我們的建造項目，包括安達臣路公營房屋項目和視察了M+視覺文化博物館項目。Kabadi博士極度欣賞新昌於各種建設項目的能力。Kabadi博士再次邀請新昌支持乍得在其2030年遠景中的首個5年規劃內開展項目。與此同時，新昌正探討在其他非洲國家，包括摩洛哥、科特迪瓦共和國、中非共和國、剛果民主共和國、津巴布韋、盧旺達和加納等地，參與其太陽能發電、鐵路和採礦等基建項目。

在21世紀的海上絲綢之路，新昌繼續探討亞太國家的基建項目，如印度、孟加拉國、馬來西亞、菲律賓、尼泊爾和新加坡。集團於2017年初與緬甸一個發展商簽署一份諒解備忘錄，為當地一個佔地1,800英畝的大型綜合渡假村項目提供項目管理及建造管理服務。

新昌也重點關注沿絲路經濟帶的中歐和東歐國家如匈牙利和捷克共和國的潛在基建項目。

新昌繼續履行其在「一帶一路」倡議下的超級連繫人的角色，並通過整合和創建一個區域經濟合作框架，從而擴展其建造專長。



## 國際地產及旅遊發展業務

新昌於2016年成立國際房地產及旅遊發展部，積極開拓世界各地之地產投資及旅遊發展項目。在過去12個月，該部門已在多個亞洲及歐洲城市進行不同項目的可行性研究及評估。在緬甸，新昌與國際地產開發商H&Co. Real Estate Holdings Ltd簽訂諒解備忘錄。新昌會以發展商之角色，為一塊位於緬甸Ngwe Saung，土地面積達1,800英畝的綜合海濱度假村發展項目提供項目管理服務。第一期的發展包括三間酒店，每間酒店房間總數超過300間，以及500個住宅單位、商場、文化中心、水上樂園、達錦標賽水平之高爾夫球場、網球俱樂部、有機農場及其他基礎發展。該部門現正致力發展相關業務，現與澳門、東南亞、英國等地多個投資者進行洽商。

繼新昌與澳洲合作夥伴成立合營企業『新藍寶安老生活有限公司』後，新昌在佛山星悅南岸，正準備開發一個有示範性質長者護理及養老中心，與此同時亦將在中國大陸和東南亞一線城市，發展相關長者護理的管理收費服務。

另外新昌亦與著名法國水療營運商—薇姿集團，洽談籌組合資公司，共同開發佛山星悅南岸，計劃興建薇姿水療中心、複康設施、溫泉度假村。預計上述一系列設施落成後，會與佛山星悅南岸項目內之養老中心及高級溫泉度假酒店，產生協同效應。

未來，該部門將繼續利用新昌現有之國際人脈關係及其專業之物業開發經驗，尋找在海外房地產發展機會，務求擴闊收入來源，使業務更富國際化及多樣化。

### **3. 資金摘要**

#### **發行可換股優先股（「可換股優先股」）**

於2015年1月8日及2015年7月8日，本公司發行合共5,654,772,134股可換股優先股作為代價（不包括扣留金額）收購Goleman International Limited之全部已發行股本。於2016年1月15日，本公司進一步發行259,263,039股可換股優先股，以清償有關扣留金額，惟該金額有待於完成後但於2015年12月31日或之前任何時間就延遲開發若干幅已收購的土地而釐定根據有關土地出讓合約或中華人民共和國（「中國」）適用法律扣取之費用、罰款或罰金（如有）的總金額而釐定。於2016年4月26日，本公司最後發行295,833,333股可換股優先股，以於簽發有關餘下地塊的土地使用權證後清償餘下扣留金額。

### **3年優先票據**

於2016年1月，本公司發行本金總額150,000,000美元於2019年1月22日到期的3年期年利率8.5厘，每半年支付利息的優先票據（「2019年優先票據」）。2019年優先票據較於2015年5月發行的2018年優先票據的票息更低，反映市場對我們的3年期美元票據有一定的興趣。2019年優先票據亦已於香港聯合交易所有限公司上市。

### **持有人贖回於2017年到期之6.0厘可換股債券**

於2016年10月25日，本公司已接獲行使有關本金額為94,700,000美元之可換股債券（「贖回本金」，相當於該日期尚未行使之可換股債券本金額之約97.33%）之認沽期權的通知。於2016年11月，本公司已結清贖回本金及應計利息。

## **4. 財務狀況**

本集團監察其流動資金需求及適時為本集團之借貸安排再融資。於2016年12月31日，債務總額為港幣116億元，其中港幣45億元乃來自委託貸款及港幣13億元乃來自其他貸款，港幣34億元乃來自優先票據（其中港幣11億元乃於2016年1月發行）。於2016年11月進行贖回後，可換股債券之剩餘金額為港幣45,000,000元。銀行借貸總額為港幣24億元。

於2016年12月31日，現金及銀行存款維持在港幣1,038,600,000元。

於2016年12月31日，淨負債比率，即淨負債除以有形資產淨值（扣除無形資產及商譽的資產淨值）為102%（2015年：54%）。

根據本集團現時的財務狀況及債務到期狀況，我們的審慎財務管理目標是嘗試延長債務到期期限及降低融資成本。過去過度倚賴任何單一融資平台將無法滿足日後的需求。我們的金融專業團隊將積極透過擴大融資渠道的方式改善本集團的現金流量狀況。

## **5. 融資成本**

本集團的銀行貸款利息主要按香港銀行同業拆息或中國人民銀行利率加息差計息。其他借貸包括為中國物業項目的委託貸款及其他貸款利息屬固定息率。

## 6. 資產抵押

於2016年12月31日，本集團將其賬面值為港幣7,310,000,000元（2015年：港幣8,951,000,000元）的投資物業、賬面值為港幣2,265,000,000元（2015年：港幣506,000,000元）的物業、機器及設備及租賃土地、賬面值為港幣8,575,000,000元（2015年：港幣12,245,000,000元）的發展中物業、賬面值為港幣527,000,000元（2015年：港幣581,000,000元）的物業存貨、賬面值為港幣512,000,000元的其他應收賬款（2015年：無）及賬面值為港幣627,000,000元（2015年：港幣127,000,000元）的銀行結餘，以及其於若干附屬公司的股權作為抵押物抵押予多間銀行、金融機構及其他第三方，以擔保其借貸。

## 7. 匯率波動風險及相關對沖

本集團於香港、澳門、中國、塞班島及柬埔寨經營業務，其大部分交易以當地貨幣計值和結算。本集團透過對以不同經營貨幣計值的收款及付款進行適當的換算統一監控於澳門及中國經營業務所產生的外匯風險。由於本集團之公司以美元為功能貨幣，而港幣與美元掛鈎，故預期美元兌港幣的匯率並無任何重大變動。於2016年12月31日，本集團並無動用任何衍生財務工具對沖其面臨之外匯風險（2015年：無）。

## 8. 承擔

於2016年12月31日，本集團就已訂約但未撥備資本開支之發展中物業擁有資本承擔港幣2,939,000,000元（2015年：港幣1,805,000,000元）。

## 9. 或然負債

於2016年及2015年12月31日，本集團於一般業務過程中面臨多項涉及若干建造合約之定額賠償索償。董事認為，本集團遞交延期申請以減低定額賠償金額，因此所產生之負債不會對本集團之財務狀況構成任何重大影響。

## B. 股息

董事會已不建議宣派截至2016年6月30日止六個月之中期股息（2015年：每股港幣1.0仙）。董事會不建議就截至2016年12月31日止年度派付末期股息（2015年：無）。因此，本2016年財政年度之股息總額為無（2015年：每股港幣1.0仙）。

## C. 綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	2	<b>9,823,216</b>	12,585,256
銷售成本	7	<b>(9,366,767)</b>	(12,149,786)
毛利		<b>456,449</b>	435,470
其他(虧損)/收益淨額	4	<b>(1,106,159)</b>	112,603
議價收購收益	17	–	2,320,579
投資物業公允值(虧損)/收益		<b>(883,925)</b>	191,225
發展中物業減值撥備	5	<b>(1,924,025)</b>	–
匯兌虧損淨額		<b>(101,899)</b>	(17,668)
銷售及一般行政開支		<b>(507,182)</b>	(404,378)
無形資產攤銷		<b>(12,340)</b>	(4,090)
利息收入		<b>12,101</b>	3,022
利息開支	6	<b>(154,465)</b>	(118,947)
應佔之聯營公司虧損		<b>(4,221,445)</b>	2,517,816
		<b>(52,015)</b>	–
除稅前(虧損)/溢利	7	<b>(4,273,460)</b>	2,517,816
稅項	8	<b>1,350,866</b>	(99,213)
來自持續經營業務的本年度 (虧損)/溢利		<b>(2,922,594)</b>	2,418,603
<b>已終止經營業務</b>			
出售附屬公司之收益	3	<b>185,915</b>	–
來自已終止經營業務的本年度溢利	3	<b>24,493</b>	55,487
		<b>210,408</b>	55,487
本年度(虧損)/溢利		<b>(2,712,186)</b>	2,474,090

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
應佔(虧損)/溢利：			
本公司權益持有人		(2,733,500)	2,445,837
非控股權益		21,314	28,253
		<u>(2,712,186)</u>	<u>2,474,090</u>
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利：			
持續經營業務		(2,936,129)	2,410,659
已終止經營業務		202,629	35,178
		<u>(2,733,500)</u>	<u>2,445,837</u>
來自持續經營業務之			
每股(虧損)/盈利(港幣仙)			
基本	9	(52.6)	45.8
攤薄	9	(52.6)	22.0
來自已終止經營業務之			
每股盈利(港幣仙)			
基本	9	3.6	0.7
攤薄	9	3.6	0.3

## D. 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	(2,712,186)	2,474,090
其他全面收益		
<u>不會重新分類為損益之項目：</u>		
退休福利責任之精算虧損	(101)	(3,280)
租賃土地及樓宇之公允值收益	117,548	43,951
租賃土地及樓宇公允值收益之遞延稅項	(19,395)	(7,252)
<u>其後可能重新分類為損益之項目：</u>		
可供出售財務資產之公允值(虧損)/收益	(1,877)	3,864
可供出售財務資產公允值虧損/(收益)之 遞延稅項	469	(966)
換算海外業務產生之匯兌差額	(1,034,216)	(1,003,401)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(937,572)</u>	<u>(967,084)</u>
本年度經扣除稅項後之全面收益總額	<u>(3,649,758)</u>	<u>1,507,006</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	(3,631,959)	1,492,368
非控股權益	<u>(17,799)</u>	<u>14,638</u>
	<u>(3,649,758)</u>	<u>1,507,006</u>

## E. 綜合資產負債表

於2016年12月31日

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備及租賃土地	11	3,010,816	568,137
投資物業		9,597,022	10,721,129
無形資產		194,200	76,043
商譽		–	42,002
可供出售之財務資產		29,785	31,662
應收賬款及預付金	12	661,070	208,941
稅項彌償資產	16	–	1,006,384
遞延稅項資產		9,056	41,974
		<b>13,501,949</b>	<b>12,696,272</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		13,429,518	16,808,489
存貨及興建中工程		2,395,934	2,537,258
應收賬款及預付金	12	3,063,363	2,679,474
應收非控股權益股東款項		267	1,043
應收聯營公司款項		–	11,940
應收共同經營之其他合作夥伴款項		8,041	11,200
存款、現金及等同現金項目		411,147	1,469,463
受限制現金		627,416	126,812
		<b>19,935,686</b>	<b>23,645,679</b>
<b>流動負債</b>			
銀行透支		(25,216)	–
銀行貸款		(2,329,735)	(3,117,787)
可換股債券	14	(44,696)	(544,199)
其他借貸		(4,151,612)	(2,400,736)
應付賬款及應計費用	13	(6,011,998)	(6,073,538)
應付共同經營之其他合作夥伴款項		(22,847)	(16,153)
金融衍生工具負債	14	(183)	(206,412)
當期稅項負債		(81,827)	(66,760)
		<b>(12,668,114)</b>	<b>(12,425,585)</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,267,572</b>	<b>11,220,094</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,769,521</b>	<b>23,916,366</b>

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		–	(679,816)
其他借貸		(1,610,389)	–
優先票據		(3,417,715)	(2,275,504)
長期服務金負債		(2,157)	(6,553)
遞延稅項負債	16	(4,632,585)	(6,407,122)
非流動負債總計		<u>(9,662,846)</u>	<u>(9,368,995)</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>11,106,675</u>	<u>14,547,371</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	15	1,141,084	1,084,335
其他儲備		8,937,241	9,694,991
保留溢利		446,785	3,109,814
擬派股息	10	–	–
		<u>10,525,110</u>	<u>13,889,140</u>
非控股權益		<u>581,565</u>	<u>658,231</u>
權益總計		<u>11,106,675</u>	<u>14,547,371</u>



## F. 綜合財務資料附註

### 1. 編製基準及會計政策

本綜合財務資料乃摘錄自本公司綜合財務報表，並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及歷史成本慣例編製，並已就按公允值列賬之投資物業重估、租賃土地及樓宇、可供出售之財務資產及金融衍生工具作出修訂。

在遵照香港財務報告準則編製綜合財務資料時，須採用若干重大會計估計，管理層亦須在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。

#### (a) 持續經營基準

截至2016年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔淨虧損港幣2,734,000,000元（2015年：溢利港幣2,446,000,000元）以及經營現金流出淨額港幣1,334,000,000元（2015年：港幣682,000,000元）。總借貸由2015年12月31日之港幣9,224,000,000元增加至2016年12月31日之港幣11,580,000,000元，其中港幣6,551,000,000元（2015年：港幣6,269,000,000元）分類為流動負債。不受限制的現金及等同現金項目由2015年12月31日之港幣1,469,000,000元減少至2016年12月31日之港幣411,000,000元。

於2017年3月22日，本集團接獲來自貸款人有關於2016年12月31日金額為港幣768,000,000元之借貸的函件，要求立即償還尚未償還逾期結餘總額合共港幣796,000,000元。於其後，本集團已悉數清償該等款項。於2016年11月提取該借貸時，本集團若干資產已質押作為其抵押，倘該質押根據本公司發行的優先票據（分類為非流動負債，金額為港幣3,418,000,000元）的相關文件不被視為獲許可留置權，這可能導致違反相關契諾。

於2016年12月31日及直至批准該等綜合財務報表當日，本集團總額為港幣455,000,000元的借貸已逾期。於2016年12月31日後，本集團於2016年12月31日的額外總額為港幣705,000,000元的借貸（不包括上述港幣768,000,000元及港幣455,000,000元的借貸）亦已逾期，但本集團於批准該等綜合財務報表當日前已取得償還該等結餘的延期。未延期的逾期借貸將於貸款人要求時須立即償還。

此外，就本集團於2016年12月31日總額為港幣4,348,000,000元的借貸而言，本集團未能達到相關借貸協議中契諾所載的若干財務比率。

倘上述情況根據相關借貸協議構成或成為違約事件（包括交叉違約條款項下者），則可能導致於2016年12月31日的總借貸金額港幣6,294,000,000元（其中總金額港幣4,850,000,000元原有合約還款日期為2017年12月31日之後）變為須立即償還。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (a) 持續經營基準 (續)

所有上述條件顯示存有重大不確定性，或會使本集團的持續經營能力成疑。

鑒於有關情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現及其可用資金來源，以評估本集團是否擁有充足財務資源進行持續經營。本集團已採取措施降低流動資金壓力及提升本集團之財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團已積極與若干商業銀行及其他金融機構進行磋商，以重續及延長銀行及其他借貸以及信貸融資。具體而言，本集團正積極與貸款人協商延長逾期貸款的還款期，以及豁免遵守若干借貸的貸款協議所載的若干限制性契諾；
- (ii) 此外，本集團正在透過從股東獲得融資、發行股份及債務工具物色各類本集團於可預見未來營運資金及承擔的融資選擇。於2017年4月，已從本公司一名主要股東的一間關聯公司成功獲得於2018年3月31日方須償還之港幣800,000,000元之融資；
- (iii) 本集團已加快其物業、機器及設備、投資物業、發展中物業及持作出售之物業（「本集團物業」）的出售計劃。於2016年12月31日後及直至批准該等綜合財務報表當日，本集團已成功訂立若干諒解備忘錄以出售本集團部分物業。除出售剩餘本集團物業外，本集團預期於2017年上半年在佛山推出其購物商場，於在佛山預售若干住宅單位後，預期本集團於2017年將改善其經營現金流入；及
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施透過各種渠道（包括人力資源優化及管理層薪酬調整）控制行政成本及資本開支。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該現金流量預測涵蓋自2016年12月31日起計的不少於十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於2016年12月31日起計十二個月內將擁有充足的營運資金為其經營業務撥資及於到期時滿足其財務承擔。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (a) 持續經營基準 (續)

儘管有以上所述，惟本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存有重大不確定性。本集團是否能持續經營將視乎本集團透過以下方式產生充足融資及經營現金流量的能力而定：

- (i) 與貸款人成功進行磋商，將未償還借貸（包括逾期本金及利息）重續或延長還款期；
- (ii) 於需要時成功獲得新的資金來源；
- (iii) 成功實施及加快本集團物業的上述出售計劃，包括及時簽訂最終銷售協議並及時取得出售所得款項，以及成功遞延本集團未出售項目之資本開支；
- (iv) 成功推出購物商場及預售佛山的部分住宅單位，以產生充足的經營現金流入；
- (v) 成功與本集團之現有貸款人磋商，使相關貸款人將不會採取行動要求即時償還任何違反貸款契諾或違約的借貸，包括附帶交叉違約條款者；及
- (vi) 成功與本集團的供應商維持關係，尤其是該等與本集團之建造業務及物業發展項目有關者，使該等供應商在本集團未能按時履行付款義務的情況下將不會針對本集團採取行動。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，並將會作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

### (b) 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下修訂本及改進須於2016年1月1日開始之財政年度首次採納。

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬豁免
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
年度改進項目	2012年-2014年週期的年度改進

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### (b) 本集團採納之新訂及經修訂準則 (續)

於本年度應用上述修訂本及改進對所呈報之本集團現行及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務資料所載之披露資料並無重大影響。

### (c) 於編製該等綜合財務資料時並無提早採納於2016年1月1日開始之財政年度已頒佈且與本集團有關但尚未生效之新訂及經修訂準則

香港會計準則第12號 (修訂本)	為未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號 (修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股權支付交易的分類及計算 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售 或注資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2017年1月1日開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2019年1月1日開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期待定

本集團將於彼等生效時採納上述準則及現有準則之修訂。以上各項預期將不對本集團之綜合財務資料產生重大影響，惟以下所述者除外：

#### 香港財務報告準則第15號「與客戶之合約收益」

應用香港財務報告準則第15號或會導致識別單獨的履約責任而或會影響確認收入之時間。於現階段，本集團正在評估香港財務報告準則第15號對本集團財務資料之影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號主要影響本集團之經營租賃賬目。根據該新準則，資產（租賃項目之使用權）及其支付租金之財務責任須於綜合資產負債表內確認。本集團正在評估該等經營租賃承擔對確認未來付款的資產及負債之影響程度，以及會如何影響本集團的溢利或虧損及現金流量的分類。

## 2. 分類資料

### (a) 營運分類

根據本集團提交予主要營運決策者（即執行委員會，由其負責分配資源、評估營運分類表現及作出策略性決定）之內部財務報告表，須予呈報之營運分類為(1)樓宇建造；(2)土木工程；(3)機電工程；以及(4)物業發展及投資。

截至2016年12月31日止年度	持續經營業務				行政及其他 (附註1) 港幣千元	總額 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	樓宇建造 港幣千元	土木工程 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元			
收益 (不包括NSC (附註2))	6,718,426	1,705,406	890,011	64,814	-	9,378,657	2,162,961
毛利	311,645	7,038	117,472	20,294	-	456,449	148,516
其他 (虧損) / 收益淨額	1,380	-	38	(1,173,375)	65,798	(1,106,159)	4,193
投資物業公允價值虧損	-	-	-	(883,925)	-	(883,925)	-
發展中物業減值撥備	-	-	-	(1,924,025)	-	(1,924,025)	-
匯兌 (虧損) / 溢利淨額	(1,068)	-	16	(74,011)	(26,836)	(101,899)	(94)
銷售及市場推廣開支	-	-	-	(14,620)	(132)	(14,752)	-
一般行政開支	(74,725)	(30,194)	(26,484)	(192,921)	(168,106)	(492,430)	(110,223)
經營溢利 / (虧損)	237,232	(23,156)	91,042	(4,242,583)	(129,276)	(4,066,741)	42,392
無形資產攤銷	-	-	-	(10,111)	(2,229)	(12,340)	(7,238)
利息收入	-	-	-	3,591	8,510	12,101	105
利息開支	-	-	-	(94,300)	(60,165)	(154,465)	(2,874)
應佔之聯營公司虧損	237,232	(23,156)	91,042	(4,343,403)	(183,160)	(4,221,445)	32,385
	-	-	-	(52,015)	-	(52,015)	-
除稅前溢利 / (虧損)	237,232	(23,156)	91,042	(4,395,418)	(183,160)	(4,273,460)	32,385
稅項	-	-	-	-	-	1,350,866	(7,892)
本年度 / 期間 (虧損) / 溢利	-	-	-	-	-	(2,922,594)	24,493
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	185,915
	-	-	-	-	-	-	210,408
資本性開支	(5,792)	-	(233)	(822,365)	(16,874)	(845,264)	(12,279)
折舊	(9,462)	(145)	(282)	(57,846)	(12,269)	(80,004)	(5,281)
於2016年12月31日	-	-	-	40,258	370,889	411,147	-
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	-	(25,216)	(25,216)	-
銀行透支	-	-	-	-	-	-	-
銀行貸款	-	-	-	(1,762,518)	(567,217)	(2,329,735)	-
可換股債券	-	-	-	-	(44,696)	(44,696)	-
其他借貸	-	-	-	(4,494,073)	(1,267,928)	(5,762,001)	-
金融衍生工具負債	-	-	-	-	(183)	(183)	-
優先票據	-	-	-	-	(3,417,715)	(3,417,715)	-

## 2. 分類資料 (續)

### (a) 營運分類 (續)

截至2015年12月31日止年度	持續經營業務						總額 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	樓宇建造 港幣千元	土木工程 港幣千元	機電工程 港幣千元	物業及 設施管理服務 港幣千元	物業發展及 投資 港幣千元	行政及其他 (附註1) 港幣千元		
收益 (不包括NSC (附註2))	6,513,467	1,868,967	1,170,173	-	70,575	-	9,623,182	2,433,617
毛利	259,899	83,499	75,571	-	16,501	-	435,470	185,614
其他收益 / (虧損) · 淨額	1,717	9	(1)	-	117,611	(6,733)	112,603	4,679
議價收購收益	-	-	-	-	2,320,579	-	2,320,579	-
投資物業公允值收益	-	-	-	-	191,225	-	191,225	240
匯兌 (虧損) / 溢利淨額	(146)	-	(776)	-	292	(17,038)	(17,668)	130
銷售及市場推廣開支	-	-	-	-	(32,408)	-	(32,408)	-
一般行政開支	(83,773)	(45,059)	(25,143)	-	(74,089)	(143,906)	(371,970)	(111,225)
經營溢利 / (虧損)	177,697	38,449	49,651	-	2,539,711	(167,677)	2,637,831	79,438
無形資產攤銷	(768)	(105)	(104)	-	(1)	(3,112)	(4,090)	(8,105)
利息收入	-	-	-	-	1,165	1,857	3,022	101
利息開支	-	-	-	-	(18,137)	(100,810)	(118,947)	(3,640)
除稅前溢利 / (虧損)	176,929	38,344	49,547	-	2,522,738	(269,742)	2,517,816	67,794
稅項	-	-	-	-	-	-	(99,213)	(12,307)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	2,418,603	55,487
資本性開支	(3,587)	-	(195)	-	(579,054)	(7,913)	(590,749)	(2,702)
折舊	(8,854)	(149)	(234)	-	(52,517)	(6,373)	(68,127)	(4,425)
於2015年12月31日	-	-	-	129,877	552,323	787,263	1,469,463	-
存款、現金及等同現金項目	-	-	-	(293,536)	(2,480,437)	(1,023,630)	(3,797,603)	-
銀行貸款	-	-	-	-	-	(544,199)	(544,199)	-
可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-
其他借貸	-	-	-	-	(2,400,736)	-	(2,400,736)	-
金融衍生工具負債	-	-	-	-	-	(206,412)	(206,412)	-
優先票據	-	-	-	-	-	(2,275,504)	(2,275,504)	-

### 附註：

- 行政主要為公司及行政活動，以及共享服務；其他指國際基建業務及國際房地產及旅遊發展業務。
- 澳門銀河娛樂渡假村第二期項目的指定分判商工程（「NSC」）。

## 2. 分類資料(續)

### (b) 地區分析

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
收益		
<b>持續經營業務</b>		
香港	8,123,618	7,923,707
澳門	1,587,620	4,597,276
中國	66,805	61,057
其他	45,173	3,216
	<u>9,823,216</u>	<u>12,585,256</u>
<b>已終止經營業務</b>		
香港	2,070,129	2,196,982
澳門	20,049	153,506
中國	72,783	83,129
	<u>2,162,961</u>	<u>2,433,617</u>
	<u>11,986,177</u>	<u>15,018,873</u>
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產		
香港	585,447	668,986
澳門	23	318
中國	12,877,638	11,953,332
	<u>13,463,108</u>	<u>12,622,636</u>
可供出售之財務資產	29,785	31,662
遞延稅項資產	9,056	41,974
	<u>13,501,949</u>	<u>12,696,272</u>

### (c) 客戶基礎分析

本集團之客戶基礎分散，而其中兩名(2015年：兩名)客戶之交易額佔本集團總收益10%以上。該等客戶之收益來自樓宇建造合共為港幣3,880,900,000元(2015年：港幣5,907,100,000元來自樓宇建造)。

## 2. 分類資料 (續)

### (d) 須予呈報分類收益之對賬

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
須予呈報分類收益	9,378,657	9,623,182
收益- NSC	444,559	2,962,074
	<u>9,823,216</u>	<u>12,585,256</u>
<b>已終止經營業務</b>		
須予呈報分類收益	2,162,961	2,433,617
	<u>11,986,177</u>	<u>15,018,873</u>

## 3. 已終止經營業務

已終止經營業務是指室內裝飾及特殊項目以及物業及設施管理業務，由於新昌管理集團有限公司已出售，該公司於2016年11月21日不再是本集團的附屬公司。因此，新昌管理集團有限公司由2016年1月1日至2016年11月20日止期間之業績呈列為已終止經營業務。

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
收益	2,162,961	2,433,617
銷售成本及營運費用	<u>(2,130,576)</u>	<u>(2,365,823)</u>
除稅前溢利	32,385	67,794
稅項	<u>(7,892)</u>	<u>(12,307)</u>
本年度溢利	24,493	55,487
出售一間附屬公司之收益	<u>185,915</u>	<u>—</u>
	<u>210,408</u>	<u>55,487</u>
應佔溢利：		
本公司權益持有人	202,629	35,178
非控股權益	<u>7,779</u>	<u>20,309</u>
	<u>210,408</u>	<u>55,487</u>
經營業務之現金流量	61,398	20,940
投資業務之現金流量	(31,121)	(11,500)
融資業務之現金流量	<u>(71,195)</u>	<u>29,207</u>
現金及等同現金項目 (減少) / 增加淨額	<u>(40,918)</u>	<u>38,647</u>



### 3. 已終止經營業務(續)

	2016年 港幣千元
已出售資產淨值：	
無形資產	64,400
存貨及興建中工程	414,942
應收賬款及預付金	479,015
現金及等同現金項目	88,923
其他資產	100,148
銀行貸款	(239,048)
應付賬款及應計費用	(734,623)
其他負債	(45,563)
非控股權益	(53,843)
商譽	18,753
於出售後變現儲備	(8)
出售一間附屬公司之收益	185,915
	<hr/>
總代價	<b>279,011</b>

### 4. 其他(虧損)/收益淨額

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
出售物業、機器及設備及租賃土地之 收益/(虧損)淨額	31	(683)
調整稅項彌償資產(附註16(2))	(983,861)	-
撥回應收款項減值撥備之收益	-	455
應收一間聯營公司股東款項之減值撥備 <sup>1</sup>	(156,044)	-
應收一間聯營公司款項之減值撥備	(11,179)	-
商譽減值撥備 <sup>2</sup>	(23,249)	-
衍生金融工具公平值變動(附註14)	194,168	(6,987)
贖回可換股債券之虧損	(129,976)	-
債務抵銷所產生代表公司之收益 <sup>3</sup>	-	117,557
其他	3,951	2,261
	<hr/>	<hr/>
	<b>(1,106,159)</b>	<b>112,603</b>

附註：

- 此金額指本公司代表一間聯營公司之另一名股東支付的股本注資。該股本金額乃用於透過一間聯營公司潛在收購一處物業項目。於2016年12月31日，此交易已屆滿，及已支付按金根據買賣合同不予退還。管理層考慮及從聯營公司股東中收回餘額的高度不確定性，因此管理層考慮全數撤銷。
- 於2011年，商譽是來自新昌地產發展有限公司，分配至「物業發展及投資」。於2016年12月31日，管理層對商譽進行減值評估，決定需要全數減值撥備。
- 2015年之收益指金融機構就提前結付若干其他借貸提供的折讓。

#### 4. 其他(虧損)/收益淨額(續)

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<b>已終止經營業務</b>		
出售物業、機器及設備及租賃土地之 收益/(虧損)淨額	138	(134)
出售一間附屬公司之虧損	-	(2,257)
應收賬款減值撥備	(16)	-
撥回應收賬款減值撥備之收益	-	317
其他	4,071	6,753
	<u>4,193</u>	<u>6,753</u>
	<b>4,193</b>	<b>6,753</b>

#### 5. 發展中物業減值撥備

管理層參考獨立外聘估值師，進行減值評估。按照部分物業項目之延遲發展、管理層發展計劃的潛在變動及預期售價之減少，管理層認為發展中物業之變現淨值會減少。於2016年12月31日，鑒於此延遲發展狀況及最新市場狀況，為於中國國內之部分物業項目作出港幣19.24億元之發展中物業減值撥備。

#### 6. 利息開支

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	99,426	122,197
票據利息開支	-	2,087
可換股債券之利息開支(附註14)	136,092	14,911
其他借貸之利息開支	695,039	33,553
優先票據之利息開支	335,649	138,546
其他	-	117
	<u>1,266,206</u>	<u>311,411</u>
減：於合資格資產資本化之款項	(1,108,867)	(188,824)
	<u>157,339</u>	<u>122,587</u>
	<b>157,339</b>	<b>122,587</b>
代表：		
持續經營業務	154,465	118,947
已終止經營業務	2,874	3,640
	<u>157,339</u>	<u>122,587</u>
	<b>157,339</b>	<b>122,587</b>

## 7. 除稅前(虧損)/溢利

	2016年		2015年	
	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
<b>銷售成本</b>				
建造成本				
— 員工成本	1,052,581	122,375	1,185,448	120,660
— 其他建造成本	8,269,666	1,331,128	10,910,264	1,588,571
	<u>9,322,247</u>	<u>1,453,503</u>	<u>12,095,712</u>	<u>1,709,231</u>
物業及設施管理服務成本				
— 員工成本	—	442,367	—	503,192
— 其他	—	118,575	—	35,580
	<u>—</u>	<u>560,942</u>	<u>—</u>	<u>538,772</u>
物業發展及投資成本				
— 員工成本	3,758	—	1,305	—
— 已售物業存貨成本	12,906	—	15,344	—
— 其他	27,856	—	37,425	—
	<u>44,520</u>	<u>—</u>	<u>54,074</u>	<u>—</u>
	<b><u>9,366,767</u></b>	<b><u>2,014,445</u></b>	<b><u>12,149,786</u></b>	<b><u>2,248,003</u></b>
物業、機器及設備及租賃土地之折舊	80,004	5,281	68,127	4,425
核數師酬金	7,269	1,547	4,736	1,330
土地及樓宇經營租賃租金	33,791	8,061	15,253	6,110
以下各項之費用				
— 投資物業	19,995	—	23,621	—
— 自用之物業	4,534	—	4,792	—
計入一般行政開支之員工成本	273,990	66,193	233,501	68,675

## 8. 稅項

兩個年度的香港利得稅乃按有關年度之估計應課稅溢利扣除往年認可之稅損後依稅率16.5%撥備。本集團之海外溢利稅項是按本年度估計應課稅溢利以其經營國家之現行稅率計算。

在綜合收益表扣除／（計入）之稅項如下：

	2016年		2015年	
	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
本年度撥備				
－香港利得稅	34,136	9,067	17,456	13,868
－中國及澳門利得稅	15,508	－	25,725	(35)
－海外利得稅	2,851	－	－	－
過往年度少／（多）撥備	12,999	－	(3,924)	－
遞延稅項（計入）／扣除	(1,416,360)	(1,175)	59,956	(1,526)
	<b>(1,350,866)</b>	<b>7,892</b>	<b>99,213</b>	<b>12,307</b>

## 9. 每股（虧損）／盈利

(a) 每股基本（虧損）／盈利乃按本公司權益持有人應佔本集團（虧損）／溢利除以年內已發行之普通股加權平均股數計算。

	持續經營業務		已終止經營業務	
	2016年	2015年	2016年	2015年
權益持有人應佔（虧損）／溢利 （港幣千元）	(2,936,129)	2,410,659	202,629	35,178
減：可換股優先股股東之股息 （港幣千元）（附註）	－	(56,548)	－	－
普通股股東應佔（虧損）／溢利 （港幣千元）	<b>(2,936,129)</b>	<b>2,354,111</b>	<b>202,629</b>	<b>35,178</b>
已發行之普通股加權平均股數 （千股）	<b>5,586,379</b>	<b>5,143,884</b>	<b>5,586,379</b>	<b>5,143,884</b>
每股基本（虧損）／盈利 （港幣仙）	<b>(52.6)</b>	<b>45.8</b>	<b>3.6</b>	<b>0.7</b>

附註：根據可轉換優先股之細則，持有人於任何時候均可享有與本公司之普通股同等權利獲得股息及其他分派。因此，截至2015年12月31日止年度，可轉換優先股之持有人獲得每股港幣1.0仙之股息，總金額為港幣56,548,000元於普通股持有人應佔溢利中調整。董事會已議決不派發截至2016年12月31日止年度之股息，因此，本年度之每股基本盈利／（虧損）之計算沒有作出調整。

## 9. 每股（虧損）／盈利（續）

- (b) 截至2016年12月31日止年度持續經營業務之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為行使本集團購股權、可換股優先股及可換股債券將導致年內每股虧損減少。已終止經營業務之每股攤薄虧損之基準，與持續經營業務所採用之基準相同。2015年之每股攤薄盈利乃按本集團之權益持有人應佔溢利除以就年內之未行使購股權及因尚未兌換可換股債券及可換股優先股將予發行之潛在普通股之潛在攤薄影響作出調整後之已發行普通股加權平均股數計算。

	持續經營業務		已終止經營業務	
	2016年	2015年	2016年	2015年
權益持有人應佔 （虧損）／溢利（港幣千元）	(2,936,129)	2,410,659	202,629	35,178
加：金融衍生工具公允值變動 （港幣千元）	-	6,987	-	-
加：可換股債券之利息開支 （港幣千元）	-	14,911	-	-
	<b>(2,936,129)</b>	<b>2,432,557</b>	<b>202,629</b>	<b>35,178</b>
已發行之普通股加權 平均股數（千股）	<b>5,586,379</b>	5,143,884	<b>5,586,379</b>	5,143,884
已發行之可換股優先股調整 （千股）	-	5,800,615	-	5,800,615
已發行之可換股債券調整 （千股）	-	127,401	-	127,401
計算每股攤薄（虧損）／盈利之 普通股加權平均股數（千股）	<b>5,586,379</b>	<b>11,071,900</b>	<b>5,586,379</b>	<b>11,071,900</b>
每股攤薄（虧損）／ 盈利（港幣仙）	<b>(52.6)</b>	<b>22.0</b>	<b>3.6</b>	<b>0.3</b>

## 10. 股息

於年內確認分派之股息：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
2016年中期股息—無 (2015年中期股息：每股港幣1.0仙)	—	108,433
2015年末期股息—無 (2014年末期股息：每股港幣2.2仙)	—	214,463
	<u>—</u>	<u>322,896</u>
	<b>—</b>	<b>322,896</b>

## 11. 物業、機器及設備及租賃土地

當部分物業項目的發展計劃經落實後，由於本集團決定將部分發展中物業及投資物業作自用，因此轉撥至物業、機器及設備及租賃土地。截至2016年12月31日止年度，發展中物業已轉撥港幣20.15億元及發展中投資物業已轉撥港幣3.72億元至物業、機器及設備及租賃土地。

## 12. 應收賬款及預付金

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
貿易應收賬款		
– 第三方	856,613	883,298
– 減值撥備	(423)	(423)
	<u>856,190</u>	<u>882,875</u>
保固金應收賬款		
– 第三方	1,213,917	1,268,742
– 減值撥備	(125)	(125)
	<u>1,213,792</u>	<u>1,268,617</u>
	2,069,982	2,151,492
其他應收賬款		
– 第三方 <sup>1</sup>	623,910	101,814
– 關連公司 <sup>2</sup>	285,307	–
	<u>909,217</u>	<u>101,814</u>
按金及預付金		
– 第三方	745,234	635,109
	3,724,433	2,888,415
減：非流動部分	(661,070)	(208,941)
	<b><u>3,063,363</u></b>	<b><u>2,679,474</u></b>

附註：

- 該結餘包括向第三方支付港幣512,000,000元的按金以作為擔保來自該方的其他借貸之抵押品。
- 關連公司指於中國註冊成立的兩間公司，由本公司一名董事及／或其近親擁有。該等結餘指授予兩間關連公司的兩項分別按年息12厘及月息0.91667厘計息的借貸。

## 12. 應收賬款及預付金(續)

貿易應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
未到期	758,437	801,692
1至30天	85,011	31,026
31至90天	2,586	34,923
91至180天	6,710	2,795
180天以上	3,446	12,439
	<u>856,190</u>	<u>882,875</u>

本集團建造業務與物業租賃之信貸期乃按照一般商業條款與客戶商議及簽訂。建造業務的貿易應收賬款之信貸期一般介乎30至60天(2015年：30至60天)。建造業務之保固金應收賬款按照個別合約之條款結算。租務收入則於每月租賃期前開發賬單預收。

## 13. 應付賬款及應計費用

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
貿易應付賬款－第三方	1,311,707	1,073,392
保固金應付賬款－第三方	918,800	946,909
承建商工程應計費用	<u>2,249,265</u>	<u>2,131,287</u>
	4,479,772	4,151,588
其他應付賬款、按金及應計費用		
－ 第三方	1,207,039	1,574,650
－ 就收購於鐵嶺地塊之應計稅項負債	<u>325,187</u>	<u>347,300</u>
	<u>6,011,998</u>	<u>6,073,538</u>



### 13. 應付賬款及應計費用 (續)

貿易應付賬款按到期日之賬齡分析如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
未到期	668,127	632,645
1至30天	307,600	257,457
31至90天	145,571	64,876
91至180天	77,539	24,508
180天以上	112,870	93,906
	<b>1,311,707</b>	<b>1,073,392</b>

### 14. 可換股債券及金融衍生工具負債

於2015年11月20日，本集團發行面值100,000,000美元的6.0厘可換股債券。該等債券按其面值100,000,000美元自發行日期起計兩年到期，或可按持有人的選擇於轉換期間內按每股港幣1.00元的比率轉換為股份。於2016年5月20日，轉換價下調至每股港幣0.78元。負債部分及嵌入衍生工具部分的價值於發行債券時釐定。於本年度，債券持有人提早贖回港幣734,000,000元。

於2016年5月19日，本集團發行面值港幣34,000,000元之零息可換股債券。該等債券按其面值港幣34,000,000元自發行日期起計十八個月到期，或可按持有人的選擇由發行日期至到期日期間按每股港幣1.00元的比率轉換為股份。負債部分及權益部分的價值於發行債券時釐定。

#### 14. 可換股債券及金融衍生工具負債(續)

6.0厘可換股債券及零息可換股債券之初步確認載列如下：

	6.0厘 可換股債券 2015年 11月20日 港幣千元	零息 可換股債券 2016年 5月19日 港幣千元
於發行日期之可換股債券公允值	728,713	34,000
嵌入衍生工具部分	(199,425)	-
權益部分	-	(9,874)
	<hr/>	<hr/>
於發行日期初步確認時的負債部分	<b>529,288</b>	<b>24,126</b>

6.0厘可換股債券及零息可換股債券之負債部分之變動如下：

	6.0厘 可換股債券 2015年 11月20日 港幣千元	零息 可換股債券 2016年 5月19日 港幣千元	總計 港幣千元
於2015年1月1日	-	-	-
發行可換股債券	529,288	-	529,288
利息開支(附註6)	14,911	-	14,911
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2015年12月31日	544,199	-	544,199
發行零息可換股債券	-	24,126	24,126
利息開支(附註6)	132,439	3,653	136,092
轉換為本公司普通股	(15,764)	-	(15,764)
已付票息	(46,478)	-	(46,478)
提早贖回	(597,479)	-	(597,479)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2016年12月31日	<b>16,917</b>	<b>27,779</b>	<b>44,696</b>

6.0厘可換股債券之嵌入衍生工具部分變動載列如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
於1月1日	206,412	-
發行可換股債券	-	199,425
金融衍生工具公允值變動(附註4)	(194,168)	6,987
轉換為本公司普通股	(5,573)	-
提早贖回	(6,488)	-
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	<b>183</b>	<b>206,412</b>

## 15. 股本

	2016年		2015年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定，每股面值港幣0.1元之普通股：				
於1月1日	30,000,000	3,000,000	30,000,000	3,000,000
增加	—	—	—	—
於12月31日	<b>30,000,000</b>	<b>3,000,000</b>	<b>30,000,000</b>	<b>3,000,000</b>
法定，每股面值港幣0.1元之優先股：				
於1月1日	15,000,000	1,500,000	15,000,000	1,500,000
增加	—	—	—	—
於12月31日	<b>15,000,000</b>	<b>1,500,000</b>	<b>15,000,000</b>	<b>1,500,000</b>
已發行及繳足之普通股：				
於1月1日	5,188,577	518,858	2,858,167	285,817
發行供股股份	—	—	857,450	85,745
發行配售股份	—	—	1,472,960	147,296
就行使可轉換優先股之 轉換權而發行股份 <sup>1</sup>	505,702	50,570	—	—
就行使可換股債券之 轉換權而發行股份 <sup>2</sup>	26,828	2,683	—	—
購回股份之註銷 <sup>3</sup>	(14,436)	(1,444)	—	—
於12月31日	<b>5,706,671</b>	<b>570,667</b>	<b>5,188,577</b>	<b>518,858</b>
已發行及繳足之優先股：				
於1月1日	5,654,772	565,477	—	—
就業務合併而發行股份	—	—	5,654,772	565,477
行使可轉換優先股所附帶之轉換權 <sup>1</sup>	(505,702)	(50,570)	—	—
發行代價優先股 <sup>4</sup>	555,096	55,510	—	—
於12月31日	<b>5,704,166</b>	<b>570,417</b>	<b>5,654,772</b>	<b>565,477</b>
於12月31日	<b>11,410,837</b>	<b>1,141,084</b>	<b>10,843,349</b>	<b>1,084,335</b>

## 15. 股本 (續)

附註：

1. 於本年間，因行使可轉換優先股所附帶之轉換權而按一兌一基準發行普通股。
2. 於本年間，該等股份乃因行使於2015年11月20日發行的6.0厘可換股債券而發行。該等股份將於各方面與其他已發行股份享有同等地位。
3. 於2016年4月，本公司在聯交所以每股港幣0.51至0.54元購回共14,436,000股本公司股份，總代價為港幣7,556,020元。所有購回之股份經已註銷，本公司之已發行股本已就回購之股本面值相應遞減。
4. 於本年間，就2015年1月8日收購之一地塊已發出國有土地使用權證而發行該等股份。

## 16. 稅項彌償資產

有關於2015年收購Goleman International Limited，稅項彌償資產指當已付或累計的物業銷售稅項總額超過首筆人民幣2,500,000,000元時，賣方就銷售物業所產生的估計稅項支出（「物業銷售稅項」）所授出的稅項彌償。合共2,604,000,000股已發行可換股優先股自股份發行日期起計10年內由本集團保管且可由本集團贖回，以防止本集團承擔潛在稅項負債。

變動載列如下：

	港幣千元
於2015年1月1日	—
從業務合併授出之暫定金額	1,975,804
重新計量 <sup>1</sup>	(861,134)
匯兌差異	<u>(108,286)</u>
於2015年12月31日	1,006,384
調整 <sup>2</sup>	(983,861)
匯兌差異	<u>(22,523)</u>
於2016年12月31日	<u>—</u>

## 16. 稅項彌償資產（續）

附註：

### 1. 業務合併之重新計量

就於過往年度收購Goleman International Limited之全部股權而言，有關之土地增值稅之暫定遞延稅項負債已完成計算，導致減少港幣861,000,000元。由於賣方之彌償安排，相關之稅項彌償資產亦相應減少相同金額，惟對於2015年確認之議價收購收益並無影響。供比較之用之於2015年12月31日之綜合資產負債表已作出調整，以反映最終計量。

於收購日之有關業務合併之已修訂之淨資產如下：

	公允值 港幣千元
物業、機器及設備及租賃土地	5,830
投資物業	2,681,731
稅項彌償資產	1,114,670
發展中物業	12,487,798
應收賬款及預付金	24,231
現金及銀行存款	280
其他借貸	(2,918,593)
應付賬款及應計費用	(318,785)
遞延稅項負債	<u>(5,239,750)</u>
	7,837,412
議價收購收益	<u>(1,982,518)</u>
代價總額	<u><u>5,854,894</u></u>

2. 於本年，已計提發展中物業減值撥備。因此，本集團重新審視於中國國內之相關物業之稅務狀況。於2016年12月31日，遞延稅項負債因而減少，導致稅項彌償資產之調整。

## 17. 議價收購收益

四項業務合併於2015年完成。該等業務合併採用收購法入賬。議價收購收益乃根據收購當日所收購之可辨別資產及所承擔負債之臨時公允值以及各收購事項代價之公允值進行計算。

重大部分由收購Goleman International Limited之全部股權而產生，詳見附註16(1)。

## 18. 報告期後事件

於2017年2月16日，本集團已與其65%股權的一附屬公司訂立買賣協議，以出售本集團若干附屬公司之100%股權，代價為港幣150,000,000元。該出售事項於本公告日期尚未完成。

## G. 人力資源

於2016年12月31日，本集團僱用合共2,553名（2015年：8,169名）全職僱員。全職僱員之人數大幅減少是由於本集團於2016年11月出售新昌管理集團有限公司。

本集團採納具成效之管理層獎勵政策及具競爭力之薪酬，務求令管理層、僱員及股東之利益達成一致。本集團之最重要資產仍為其熟練且專業之忠誠僱員，因此本集團在對其僱員之甄選、培訓以及自我提升方面適當投入大量時間與資源。

本集團在制定其薪酬政策時會參考當時市況，並制訂一套與工作表現掛鉤之獎賞制度，以確保本集團能吸引、挽留及激勵具有卓越才幹、對成功領導及有效管理本集團起關鍵作用之人才。在進行表現評核時會考慮財政狀況及行業指標，以求在兩者間取得平衡。薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物福利、附帶福利（包括醫療保險及強積金供款），以及酌情花紅、參與認股權計劃和長期服務獎金等獎勵。

## H. 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2016年12月31日止年度，本公司已從香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共14,436,000股股份。所有購回股份已於2016年6月21日註銷。

本公司購回股份的詳情如下：

購回日期	購回之股份數目	每股股份所支付價格		總購買價 (港幣元)
		最高 (港幣元)	最低 (港幣元)	
2016年4月5日	2,858,000	0.53	0.52	1,494,740
2016年4月6日	5,500,000	0.54	0.53	2,940,000
2016年4月7日	4,338,000	0.52	0.51	2,233,880
2016年4月11日	1,740,000	0.51	0.51	887,400
合共	<b>14,436,000</b>			<b>7,556,020</b>

除以上披露者外，本公司及其附屬公司於截至2016年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## I. 經審核委員會審閱

審核委員會由4名成員組成，由鄭瑞生先生（獨立非執行董事）擔任審核委員會主席，並由崔光球先生（非執行董事）、郭少強先生（獨立非執行董事）及袁金浩先生（獨立非執行董事）擔任成員。審核委員會連同本公司之管理層已審閱本集團截至2016年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表。

## J. 審閱本全年業績公告

本全年業績公告內第12至第38頁所載之數字，已獲本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與載列於本集團截至2016年12月31日止年度之經審核綜合財務報表內之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證聘用工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本全年業績公告作出任何核證。

## **K. 核數師無法表示意見及調查**

誠如本公告第42頁至第50頁所載獨立核數師報告摘錄「無法表示意見的基礎」及「無法表示意見」所披露，本公司的核數師（「核數師」）並無就本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表發表審核意見，乃由若干事項所致，包括(1)有關持續經營的多項不明朗因素；(2)有關周先生及其關聯實體的交易及結餘；(3)向一間建造公司作出之付款；及(4)向若干財務諮詢公司作出之付款。

本公司董事會於2017年3月底為上述(2)、(3)及(4)之事項已成立獨立調查委員會，其已同意將盡快進行獨立調查。

## **L. 董事進行證券交易的標準守則**

董事會已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」，經聯交所不時修訂）附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其規管董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2016年12月31日止之財政年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

## **M. 遵守企業管治守則和上市規則**

### **企業管治守則**

本公司一直應用上市規則附錄14所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規之原則。於截至2016年12月31日止財政年度內，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，惟下列偏離者除外：

企業管治守則守則條文A.6.7規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的了解。非執行董事陳磊先生及獨立非執行董事李嘉音女士因彼等公務在身而未能出席本公司於2016年3月14日舉行之股東特別大會。獨立非執行董事李嘉音女士及郭少強先生因彼等公務在身而未能出席本公司於2016年5月19日舉行之股東周年大會。



## 獨立非執行董事之最低數目

自2017年3月9日委任達振標先生為執行董事後，獨立非執行董事人數少於上市規則第3.10(1)條及第3.10A條規定之最少人數。本公司將物色合適人選填補空缺，預期替代人選將根據上市規則第3.11條自2017年3月9日起計三個月內獲委任。

## 關連交易

於本年度，本集團已訂立一系列交易及向與一名執行董事周焯先生有關聯的實體提供財務資助，構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

本公司忽略遵守上市規則第14A.35條項下的報告、公告及獨立股東批准規定，亦未能於簽立相關協議的重要時刻公佈向一間關連實體提供財務資助。

上述關連交易的詳情載於本公司日期為2017年3月30日的公告。

## 延遲刊發全年業績公告及延期舉行董事會會議

本公司並無於2017年3月31日或之前公佈其業績。董事會承認延遲刊發全年業績公告構成不遵守上市規則第13.49(1)條。

## **N. 重大收購及出售附屬公司或聯屬公司**

於2016年11月21日，本集團完成出售於其附屬公司新昌管理集團有限公司的全部權益，代價為港幣279,010,790元。該出售事項產生的收益為港幣185,915,000元。

有關詳情，請參閱本公司日期為2016年11月23日之公告。

## O. 獨立核數師對本公司截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表之報告摘錄

### 無法表示意見的基準

#### (1) 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2(a)(i)所述，貴集團於截至2016年12月31日止年度錄得貴公司擁有人應佔虧損淨額港幣2,734,000,000元，以及經營現金流出淨額約港幣1,334,000,000元。於同日，貴集團借款總額為港幣11,580,000,000元，其中港幣6,551,000,000元分類為流動負債，而其不受限制現金及等同現金項目則僅有港幣411,000,000元。

於2017年3月22日，貴集團接獲來自貸款人函件，就於2016年12月31日借款港幣768,000,000元要求立即償還尚未償還逾期結餘總額港幣796,000,000元。此後，貴集團已悉數清償該等款項。就有關於2016年11月提取該借款而言，貴集團已質押若干資產作為抵押品，因此，倘有關質押並不被視為就非流動負債港幣3,418,000,000元而言，由貴公司所發行優先票據相關文件項下之獲許可留置權，則可能會違反相關契諾以至於2016年12月31日的優先票據項下借貸須重新分類至流動負債。於2016年12月31日及直至本報告日期，貴集團借款合共港幣455,000,000元已逾期。於2016年12月31日後，貴集團於2016年12月31日額外借款合共港幣705,000,000元（上述借款港幣768,000,000元及港幣455,000,000元除外）亦已逾期，惟貴集團於本報告日期已獲得延期償還該等結餘。並無延期的逾期借貸將須於貸款人要求時即時償還。此外，就貴集團於2016年12月31日合共港幣4,348,000,000元之借款而言，貴集團可能無法滿足相關借貸協議契諾所載的若干財務比率。

倘上述情況構成或成為有關借貸協議項下的違約事件（包括違反交叉違約條款者），可能會導致於2016年12月31日之借款總額最高港幣6,294,000,000元，其中總額港幣4,850,000,000元原有合約還款日期為2017年12月31日之後變為須立即償還。

此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述之其他事宜，表明存在重大不明朗因素可能會對貴集團能否持續經營業務的能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施，以改善 貴集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務資料的附註2(a)(i)。綜合財務報表乃按持續經營業務基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(i)就尚欠借款（包括已逾期償還本金及利息）與貸款人成功磋商達成重續或延展還款安排；(ii)於需要時成功獲得新的資金來源；(iii)成功實施及加快其物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持有待售已落成物業的出售計劃，包括及時簽立正式出售協議、及時收回出售所得款項及就 貴集團的尚未出售項目成功遞延資本開支；(iv)於佛山成功推出購物商場及預售若干住宅單位以產生現金流入；(v)成功與 貴集團現有貸款人進行磋商，使相關貸款人不會因任何違反貸款契諾或任何違約，包括該等交叉違約條款，而採取行動要求即時償還所拖欠的借款；及(vi)成功與 貴集團供應商維持關係，尤其是有關 貴集團建造業務及物業發展項目的供應商，使該等供應商在 貴集團未能及時滿足所有還款責任的情況下不會對 貴集團採取行動。

倘若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將 貴集團的資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

## (2) 有關周先生及其關聯實體的交易及結餘

### (2)(i) 有關若干北京物業的融資安排

於2017年1月底，管理層向我們提供由 貴集團全資附屬公司（「附屬公司A」）、周煒先生（「周先生」， 貴公司執行董事）與由周先生及其關聯方間接擁有的一間中國註冊成立公司（「周先生公司A」）訂立的一組協議（「協議A」），該等協議尚未完整及全面執行。根據協議A，周先生公司A須向 貴集團按代價人民幣500,000,000元出售若干於中國北京物業（「北京物業」）。根據協議A， 貴集團須於滿足若干條件後作出第一期分期付款人民幣130,000,000元，其中人民幣129,000,000元已於2016年8月由附屬公司A向周先生公司A支付並已於 貴集團於2016年12月31日之綜合資產負債表入賬為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」。 貴集團直至本報告日期尚未支付剩餘代價人民幣370,000,000元。根據協議A，周先生公司A須按協定條款租回北京物業且於悉數清償相應租金後， 貴集團須按人民幣100元向周先生公司A轉回北京物業。此外，北京物業及於周先生公司A 86%股權須質押予 貴集團，且周先生須就周先生公司A於協議A項下的責任提供個人擔保。

於2017年3月14日，管理層向我們提供另一組協議（「完整協議A」），與協議A相同並已完整及執行。於2017年3月28日，管理層向我們提供多訂約方（包括附屬公司A、 貴集團之另一全資附屬公司（「附屬公司B」）與周先生公司A）於2016年12月簽訂的其他文件（「其他文件」）。根據其他文件，由於附屬公司A並無根據完整協議A提供剩餘資金人民幣370,000,000元，故完整協議A獲終止，附屬公司A已授出之墊款人民幣129,000,000元被視作向周先生公司A所作的無抵押貸款，按年利率12%計息並須於2024年8月21日前償付。管理層解釋延遲向我們提供完整協議A及其他文件乃由於無意遺漏及無心疏忽所致。我們無法確認完整協議A及其他文件於何時執行。

(2)(ii) 有關北京物業的合作協議

於2017年2月初，管理層向我們提供由 貴集團其他全資附屬公司（「附屬公司C」）與由周先生關聯方所擁有其他中國註冊成立公司（「周先生公司B」）簽訂的合作協議，連同由附屬公司C、周先生公司A及周先生簽訂的擔保協議（「協議B」）。根據協議B，周先生公司B須(i)促使周先生公司A向附屬公司C交接北京物業的物業營運及管理；及(ii)於2017年9月30日前按附屬公司C的規格翻新北京物業。作為根據協議B所提供服務的代價，附屬公司C須向周先生公司B支付總額人民幣247,500,000元。附屬公司C分別於2016年12月29日及2017年1月13日支付人民幣126,200,000元及人民幣121,300,000元予周先生間接擁有的另一公司，該等款項由一間中國金融機構向 貴集團於2016年12月28日所提供的長期貸款融資人民幣420,000,000元進行撥付。根據相關貸款協議，周先生公司A已向該金融機構質押北京物業作為貸款融資之抵押。根據協議B，周先生公司A及周先生均為周先生公司B於協議B項下責任的擔保人。於2016年12月31日，第一筆付款已於 貴集團之綜合資產負債表入賬為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」。截至有關年度並無於綜合收益表確認任何損益。

協議B並無註明日期。儘管協議B內印有附屬公司C的公司印鑑，但並無發現附屬公司C授權代表的簽署。於2017年3月14日，管理層向我們提供日期為2016年12月27日之協議（「協議C」）及日期為2016年12月27日之貸款協議（「協議D」）。根據協議C，協議B將獲終止及根據協議D，依據協議B將予作出的付款總額人民幣247,500,000元將被視為附屬公司C應付周先生公司B的貸款，貸款期限由2016年12月28日至2018年11月12日，按月利率0.91667%計息。管理層解釋延遲提供協議C及協議D乃由於無意遺漏及無心疏忽所致。我們無法確認協議C及協議D於何時執行。

就有關2(i)及2(ii)項下周先生及與其相關實體的該等交易及結餘而言，管理層無法向我們提供充分文件證據證明於交易日或之前該等交易獲妥善批准，或無法就彼等業務理由及商業性質提供令人信服及一致性之解釋。我們亦無法自交易對手方取得所有必要佐證證據證實該等交易及相關尚未償還結餘的性質，並對其可收回性作出評估。鑒於上文所述，以及吾等對於下文第(3)及(4)分節所述該等交易的憂慮，我們已要求 貴公司審核委員會對有關相關交易的批准、真確性及商業實質性進行獨立調查（「建議調查」）。審核委員會確認已於2017年3月底成立獨立調查委員會，同意在切實可行的情況下盡快進行建議調查。

截至本報告日期，有關本分節(2)項下所述交易的建議調查已剛為開展。由於上述範圍限制，我們並無可執行之替代審核程序，令我們本身信納以下各項：

- (i) 於2016年12月31日及截至該日止年度之該等交易及相關結餘之商業理據及商業實質、合法性、存在、準確性、完整性及呈報；
- (ii) 相關結餘於2016年12月31日之估值；及
- (iii) 該等交易之影響是否已妥為入賬及披露，包括任何關聯方交易披露之準確性及完整性。

### **(3) 向一間建造公司作出之付款**

於2017年1月，管理層向我們提供兩份商鋪裝修工程補償委托協議（「補償協議」），該等協議由 貴集團之若干全資附屬公司與一間於中國註冊成立之建造公司（「建造公司」）訂立，其中一份日期為2016年1月16日，內容有關 貴集團於中國佛山市之物業發展項目（「佛山項目」），另一份日期為2016年8月4日，內容有關 貴集團於中國泰安市之物業發展項目（「泰安項目」）。我們獲管理層告知，建造公司為全民所有制企業及獨立第三方。此外，我們獲提供一份日期為2016年3月26日內容有關佛山項目之補充協議（「補充協議」）及一份日期為2016年7月1日內容有關泰安項目之室內裝修工程施工合同（「裝修合約」）。

根據補償協議，貴集團應向建造公司支付按照單位價格每平方米人民幣8,500元計算的金額，以換取建造公司向佛山項目及泰安項目一期商場之未來租戶提供裝修補償之服務。補償協議項下就佛山項目及泰安項目之應付合約總金額分別為人民幣765,000,000元及人民幣136,000,000元。貴集團須於簽署補償協議後第5個工作日向建造公司支付合約總金額之90%。根據貴集團之會計記錄，本年度已就補償協議分別就佛山項目及泰安項目支付人民幣433,000,000元及人民幣22,000,000元。

僅根據佛山項目之補充協議，按貴集團之已修訂發展及投資計劃，人民幣765,000,000元之合約總金額中有人民幣457,000,000元將根據補償協議予以修訂，以支付建造公司將予提供之若干服務，該等服務包括(i)協助拆卸及搬遷事宜；(ii)建造用地之綠化及其他環境修復工作；及(iii)供水及排污系統工程。人民幣308,000,000元之原合約金額餘額須用作補償協議所規定之未來租戶之裝修工程、連同與佛山項目有關之其他建造及投標服務之補償，而最終合約金額須根據工程認證情況予以調整。直至2016年12月為止，貴集團根據補償協議向建造公司支付之合共人民幣433,000,000元中，人民幣409,000,000元入賬為就補充協議項下人民幣457,000,000元之工程的部分付款。於2016年8月，建造公司向貴集團發出付款請求，當中說明上文(i)至(iii)項下之工作已完成，其請求支付餘額人民幣48,000,000元，而貴集團已於2017年1月償付該款項。

僅根據泰安項目之裝修合約，建造公司須就泰安項目一期商場提供內部裝修服務，合約總金額為人民幣500,000,000元。貴集團須於簽署裝修合約後30個工作日內向建造公司支付合約總金額之50%。根據貴集團之會計記錄，本年度已就裝修合約支付人民幣250,000,000元。管理層確認，於2016年12月31日，裝修合約項下之工程尚未開始。

於 貴集團綜合資產負債表中，已就泰安項目支付之總金額人民幣272,000,000元作為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」列賬，而已就佛山項目支付之總金額人民幣433,000,000元中，人民幣409,000,000元作為2016年「投資物業」之添置入賬及人民幣24,000,000元作為非流動資產項下之「應收賬款及預付金」列賬。截至2016年12月31日止年度，就佛山項目之若干投資物業所確認之公允值變動乃於計及投資物業之上述添置後計算得出。倘補償協議項下就佛山項目之餘下已付及應付金額人民幣356,000,000元以及補償協議及裝修合約項下泰安項目之合約總金額人民幣636,000,000元被視為投資物業直接應佔之無可避免成本，則該等金額可能須於釐定「投資物業」之公允值虧損時計算在內，並因此造成該虧損有所增加。

管理層無法向我們提供證實交易之適當批准及性質、建造公司於2016年12月31日及截至該日止年度所進行之工程及服務的價值及狀態以及上述協議項下已付及應付之款項是否已納入 貴集團就該等項目之經批准發展預算之充分書面證據，亦無法就該等交易之商業實質提供令人信服之解釋。儘管我們已與建造公司代表進行面談，彼等向我們解釋該等交易項下之服務主要為物色及招攬新租戶、按租戶請求進行室內裝修工程及其他翻新工程，但我們無法從建造公司獲得所有必要之佐證證據以證實該等交易之性質及核實已進行工程及服務之價值及狀態。鑒於該等範圍限制且由於有關本分節(3)項下所述交易的建議調查直至本報告日期仍有待開展，我們並無可執行之替代審核程序，令我們本身信納以下各項：

- (i) 於2016年12月31日及截至該日止年度之該等交易及相關結餘之商業理據（包括相較常見市場慣例而言給予租戶之補償的合理性）及商業實質、存在、準確性、完整性及呈報；
- (ii) 該等交易之影響是否已妥為入賬及披露，包括對佛山項目及泰安項目相關資產（包括 貴集團綜合資產負債表當中的「投資物業」、「應收賬款及預付金」或其他資產）賬面值之潛在影響及對綜合收益表當中之投資物業公允值變動或其他項目之潛在相關影響；及
- (iii) 披露相關資本承擔（如有）。



#### **(4) 向若干財務諮詢公司作出之付款**

於審核過程中，我們發現若干全資附屬公司於年內向四間於中國註冊成立之公司（「財務諮詢公司」）作出合共人民幣120,000,000元之付款。我們獲管理層告知，財務諮詢公司均屬獨立第三方。於 貴集團綜合資產負債表中，該等款項於截至2016年12月31日止年度在「發展中物業」項下予以資本化。

至於該等付款，於2017年1月，管理層向我們提供數份於2016年5月訂立之財務諮詢服務協議（「財務諮詢服務協議」）。根據財務諮詢服務協議，財務諮詢公司須向 貴集團提供財務諮詢服務，但該等協議當中並無提供服務之詳情，如對 貴集團所進行之特定融資活動或 貴集團之特定物業項目的提述。隨後，管理層向我們提供一份有關上述財務諮詢費用（有關 貴集團於2016年5月所取得之人民幣750,000,000元的信託貸款）之管理層清單，而 貴集團自財務諮詢公司接獲之文件當中則說明該等已收取款項乃與上述信託貸款有關。然而，相應信託貸款協議中卻並無提及財務諮詢公司作為顧問之名稱或存在。

管理層無法向我們提供證實該等交易之性質及詳情之充分書面證據，亦無法就該等交易之商業實質提供令人信服之解釋。我們亦無法從交易對方取得用以證實該等交易之性質的所有必要佐證證據。鑒於該等範圍限制且由於有關本分節(4)項下所述交易的建議調查直至本報告日期為止仍有待開展，我們並無可執行之替代審核程序，令我們本身信納以下各項：

- (i) 於2016年12月31日及截至該日止年度之該等交易及相關結餘之商業理據及商業實質、存在、準確性、完整性及呈報；及
- (ii) 該等交易之影響是否已妥為入賬及披露，包括包括綜合資產負債表當中「發展中物業」及「投資物業」項下的 貴集團物業項目之任何相關資產之賬面值及對綜合收益表之潛在相關影響。

## 無法表示意見

由於有關持續經營之多項不明朗因素之間的潛在相互影響及其對綜合財務報表可能構成之累計影響，且由於我們如本報告「無法表示意見的基準」一節所述未能取得充分及適當之證據，我們不對 貴集團綜合財務報表發表意見。至於所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例披露規定妥為擬備。

## **P. 繼續暫停股份買賣**

本公司之普通股及債務證券自2017年4月3日起已暫停買賣並將繼續暫停買賣以待進一步通告。

承董事會命  
新昌集團控股有限公司  
非執行主席  
林卓延

香港，2017年4月18日

於本公告日期，董事會成員包括非執行主席林卓延先生；執行董事蔡健鴻工程師（聯席行政總裁）、周煒先生（首席策略官）、鄔碩晉先生（首席風險官）及達振標先生；非執行董事閻傑先生、陳磊先生、崔光球先生及呂振邦先生；以及獨立非執行董事鄭瑞生先生、李嘉音女士、郭少強先生及袁金浩先生。